

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n.3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n.1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 26/06/2023, procedimento n. rge. 64/2022 e in pari data ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 19 Settembre 2023 alle ore 12:30 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Dott. Enrico Rocco e della Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata).

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Per i beni pignorati è stata depositata certificazione notarile del Notaio Dott. Vincenzo Calderini dalla quale risulta il ventennio.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

CATASTO FABBRICATI

- a) Foglio 24 P.IIa 746 sub.13, abitazione in Picerno (Pz), categoria A/2 di classe 2, 6 vani, rendita Euro 449,32 di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per ½ e [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietario per ½.
- b) Foglio 24 P.IIa 746 sub.3, garage in Picerno (Pz), categoria C/6 di classe 3, 37 mq., rendita Euro 65,07 di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per ½ e [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietario per ½.

Gli attuali dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Picerno (Pz) in Corso Umberto I snc, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 24 P.IIa 746 sub.13** categoria A/2 di classe 2 - 6 vani, rendita 449,32 €, posta al secondo piano, confina a nord, sud e ovest con la p.IIa 746 e a est con il sub.10, ha un'estensione di 125 mq.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Picerno (Pz) in Corso Umberto I snc, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 24 P.IIa 746 sub.3** categoria C/6 di classe 3 - 37 mq., rendita 65,07 €, posta al piano terra, confina a nord con il sub.2, a sud con il sub.4, a est con il sub.5 e a ovest con il sub.11 (corte comune), ha un'estensione di 37 mq.

QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Trattasi di due unità immobiliari pignorate ubicate in un fabbricato di quattro livelli, al quale si accede tramite Via Umberto I.

La prima unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 24 P.IIa 746 sub.13**, consiste in un appartamento ubicato al primo piano del suddetto complesso immobiliare di quattro livelli (S1-T-1-2).

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal piano terra tramite una scala esterna comune tra il primo e secondo piano, l'appartamento è composto da una porta d'ingresso in legno, dalla quale si accede al soggiorno seguendo a sinistra vi è la cucina, proseguendo verso la zona notte troviamo un disimpegno dal quale si accede a due bagni e tre camere da letto (una matrimoniale e due singole); il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni sono di legno con vetrocamera. L'unità ha un'altezza di 2.75 m.

L'unità immobiliare (Fg.24 P.IIa 746 sub.13) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. I costi per acquisire tale certificazione si aggirano intorno ai **300,00 €**

La seconda unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 24 P.IIa 746 sub.3**, consiste in un garage ubicato al piano sottostada del suddetto complesso immobiliare di quattro livelli (S1-T-1-2).

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal cortile comune, il garage è composto da una serranda all'ingresso; è munito di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono in battuto di cemento, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate, la serranda è di ferro. L'unità ha un'altezza di 3.25 m.

L'esterno dell'edificio è in buono stato di conservazione.

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. Fg.24 P.IIa 746 sub.13), vi sono state due variazioni nel tempo. (La prima è una variazione catastale per divisione dell'11/10/2005 Pratica n. PZ2109073, la seconda ed ultima variazione è un'ultimazione di fabbricato urbano del 05/05/2006 Pratica n. PZ50897.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. Fg.24 P.IIa 746 sub.3), non vi è stata alcuna variazione nel tempo.

Non risultano difformità per i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Foglio 24 P.IIa 746 sub.13 - Abitazione

Piena proprietà di Appartamento nel Comune di Picerno (Pz) in Via Umberto I snc, piano 1; Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal piano terra tramite una scala esterna comune tra il piano sottostada, il piano terra e il primo piano, l'appartamento è composto da una porta d'ingresso in legno, dalla quale si accede al soggiorno seguendo a sinistra vi è la cucina, proseguendo verso la zona notte troviamo un disimpegno dal quale si accede a due bagni e tre camere da letto (una matrimoniale e due singole); il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni sono di legno con vetrocamera, confina a nord, sud e ovest con la p.IIa 746 e a est con il sub.10. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno (Pz) al Foglio 24 P.IIa 746 sub.13 categoria A/2 di classe 2 - 6 vani, rendita 449,32 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Foglio 24 P.IIa 746 sub.3 - Garage

Piena proprietà di Garage nel Comune di Picerno (Pz) in Via Umberto I snc, piano S1; è composto da una serranda all'ingresso; è munito di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono in battuto di cemento, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate, la serranda è di ferro, confina a nord con il sub.2, a sud con il sub.4, a est con il sub.5 e a ovest con il sub.11 (corte comune). E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno (Pz) al Foglio 24 P.IIa 746 sub.3 categoria C/6 di classe 3 - 37 mq., rendita 65,07 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Poiché il garage (sub.3), è utilizzato come pertinenza dell'abitazione (sub.13), si procede alla costituzione di un lotto unico.

Prezzo base: 110.000,00 €

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- Foglio 24 P.IIa 746 sub.13 e sub.3 - C.F. del Comune di Picerno (Pz).

Le unità immobiliari pignorate contraddistinte con P.IIa 746 sub.13 e sub.3 del Foglio 24 del Comune di Picerno (Pz), sono state vendute ai coniugi [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con Atto pubblico del 02/03/2006 Rep.8658, Notaio De Bonis Cristalli Adele.

QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento (P.IIa 746 sub.13 e sub.3) sono ubicate in un fabbricato costruito tra il 1994 e il 2003 con Legge 219/81 - **Buono Contributo n.228** e relativa **Concessione edilizia n.8628 del 09/12/1994** e successive proroghe in data 19/11/1997 prot. n.11410, in data 21/02/2001 prot.n.2238 e in data 24/01/2003 prot.n.697, rilasciate dal Comune di Picerno (Pz). Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evincono delle difformità, all'ingresso dell'appartamento (sub.13) vi è una veranda in alluminio oltre che presenta variazioni di diversa distribuzione interna e prospettica (porte e finestre), inoltre per accedere all'unità immobiliare si sale attraverso un corpo scala esterno che da come si evince dall'ultimo progetto in atti risulta realizzata sulla parte laterale del fabbricato, mentre in realtà è ubicata sulla parte frontale, mentre il garage (sub.3) risulta difforme dal progetto approvato ove vi risultano due garage, ma in realtà ne sono stati realizzati tre, e quello interessato dal pignoramento comprenderebbe parte di superficie dei due laterali. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **4.000,00 €.**

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità immobiliare (Fig. 24 P.IIa 746 sub.13) non è regolare sotto il profilo catastale poiché sulla planimetria non è indicata la veranda, inoltre si evince una finestra che nella realtà non esiste, mentre l'unità immobiliare (Fig. 24 P.IIa 746 sub.3) è regolare sotto il profilo catastale.

I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **500,00 €.**

QUESITO N.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata (Fig.24 P.IIa 746 sub.13) è occupata da uno dei debitori Sig.ra [REDACTED] e da suo figlio [REDACTED].

L'unità immobiliare pignorata (Fig.24 P.IIa 746 sub.3) è utilizzata da uno dei debitori Sig.ra [REDACTED].

Ai fini dell'individuazione del possibile canone di locazione e dell'indennità di occupazione degli immobili in oggetto, si procede come segue;

Comune di Picerno, Fascia/Zona: D3-Periferica: Abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 1,9 a 2,4, Box in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 0,9 a 1,3.

In considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 2,2 €/mq x mese per l'abitazione e di 1,0 €/mq x mese per il garage, che moltiplicati ognuno per la propria superficie si avranno i seguenti valori:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 24 P.IIa 746 sub.13 - Abitazione**

Sup. resid: 119 mq. + 6 mq. (sup. balconi al 30 %) = 125 mq.

125 mq. x 2,2 €/mq. x mese = **275,00 €/mese**

- **Catasto Fabbricati: Foglio 24 P.IIa 746 sub.3 - Garage**

Sup.: 37 mq. x 1.0 €/mq. x mese = **37,00 €/mese**

Valore Totale Indennità di occupazione Abitazione + Garage = 312,00 €/mese

Per ciascuno immobile si è ritenuto opportuno assegnare un'indennità di occupazione pari al canone di locazione di mercato.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sui beni pignorati oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è in corso alcuna pratica di declassamento per gli stessi.

QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e né da uso civico.

QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per gli immobili pignorati non vi sono spese di gestione poiché non vi è condominio, inoltre non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

I beni oggetto della presente relazione hanno diverse caratteristiche come dimensione e destinazione urbanistica.

Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per abitazioni e garage simili ubicati nel Comune di Picerno (Pz).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatesi nella Zona Periferica di Picerno (Pz). Da questa è risultata una scarsa attività di compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione congiunturale che incide fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento dei dati acquisiti da diverse Agenzie immobiliari:

Stima Fabbricati.

- **Stima Abitazione Comune di Picerno (Pz) - (Foglio 24 P.IIa 746 sub.13)**

Valore applicabile: minimo 590 €/mq – massimo 730 €/mq

Catasto Fabbricati: Foglio 24 P.IIa 746 sub.13 – Abitazione al primo piano.

Sup. resid: 119 mq. + 6 mq. (sup. balconi al 30 %) = 125 mq.

$$125 \text{ mq.} \times 800 \text{ €/mq.} \times \text{mese} = 100.000,00 \text{ €}$$

- **Stima Garage Comune di Picerno (Pz) - (Foglio 24 P.IIa 746 sub.3)**

Valore applicabile: minimo 250 €/mq – massimo 360 €/mq

Catasto Fabbricati: Foglio 24 P.IIa 746 sub.3 – Garage al piano sottostrada.

Superficie Garage: 37 mq. x 400 €/mq. = 14.800,00 €

Dall'importo uscente di (100.000,00 € + 14.800,00 €) = 114.800,00 € si vanno a detrarre le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica di circa 300,00 €, le spese per l'eventuale sanatoria al Comune di Picerno di circa 4.000,00 € e di circa 500,00 € per la pratica al catasto, quindi si avrà:

$$114.800,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = \underline{110.000,00 \text{ €}}$$

Totale Massa Patrimoniale: Abitazione + Garage = 110.000,00 €

QUESITO N.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

QUESITO N.14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il debitore esecutato [REDACTED] dalla data del pignoramento risiede nel Comune di Potenza in [REDACTED] n. [REDACTED], mentre l'altro debitore esecutato [REDACTED] dalla data del pignoramento risiede nel Comune di Picerno in [REDACTED] n. [REDACTED], come da certificati di residenza storici del Comune di Picerno (Pz) e Baragiano (Pz) del 21/09/2023 e del Comune di Potenza del 28/09/2023 in allegato.

I debitori esecutati [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio tra di loro il [REDACTED] a [REDACTED] in regime di comunione dei beni, in data [REDACTED] con provvedimento del Tribunale di Potenza n. [REDACTED] è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui al succitato atto di matrimonio e in data [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Potenza per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto sopra menzionato, tutto come da estratto di matrimonio del Comune di Balvano (Pz) del 02/10/2023 in allegato.

Potenza lì, 02/03/2024

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo